



# GEMEINDE GAUKÖNIGSHOFEN

(Landkreis Würzburg)

## BEGRÜNDUNG zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gaukönigshofen

Aufgestellt:

Würzburg, den  
geändert:

07. Februar 2022  
06. Februar 2023

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**  
Kühlenbergstraße 56  
97078 Würzburg

.....  
(Unterschrift)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>A) Anlass und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>B) Stand der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>C) Bestandsanalyse</b>	<b>5</b>
1. Lage im Raum	5
2. Demographie	6
3. Natur und Landschaft	8
4. Siedlungsstruktur	9
4.1 Allgemein	9
4.2 Infrastruktur	9
<b>D) Planung</b>	<b>10</b>
1. Ausgangsüberlegungen	10
2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
3. Siedlungsentwicklung	13
4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5. Neuausweisung	17
<b>E) Durchführung des Verfahrens</b>	<b>18</b>
1. Aufstellungsbeschluss	18
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	18
3. Beteiligung der Bürger	18
4. Auslegung	19
5. Feststellungsbeschluss	19
6. Genehmigungsvermerk	19
7. Bekanntmachung der Genehmigung	20

**Anlage: Liste der Träger öffentlicher Belange**

## **A) Anlass und Zweck der Planung**

Für die Gemeinde Gaukönigshofen besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan dessen 6. Änderung am 30.12.2015 genehmigt wurde.

In der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplanes sind alle für die Entwicklung der Gemeinde maßgeblichen Prognosen und Nachweise im Rahmen einer Raum- und Strukturanalyse geführt worden. An den Zielsetzungen der damaligen Planung ergeben sich grundsätzlich keine Änderungen.

Bebauungspläne müssen sich gemäß § 8 Absatz (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln.

Im Bereich der geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes in der Ortslage Wolkshausen beabsichtigt die Gemeinde Gaukönigshofen Flächen zur Schaffung von Gewerbebebauung zu schaffen. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Wolkshausen erforderlich.

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält nur den relevanten Planausschnitt aus dem gesamten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gaukönigshofen.

## **B) Stand der Bauleitplanung**

Planungsgrundlage ist die 1. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.08.1997 der Gemeinde Gaukönigshofen.

Seitdem wurde der Flächennutzungsplan durch mehrere Änderungen ergänzt:

Aktuell ist die 6. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 07.09.2015 rechtskräftig.

Innerhalb des Gemeindegebiets besteht eine Vielzahl rechtskräftiger Bebauungspläne, deren Umgriff in die jeweiligen Änderungen des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Eine aktualisierte Gesamtdarstellung liegt derzeit nicht vor.

Zuletzt wurden die folgenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt

- Einbeziehungssatzung „Unterm Dorf“, OT Wolkshausen, in der Fassung vom 07.02.2022, red. geändert am 02.05.2022
- Einbeziehungssatzung „Giebelstadter Straße“, OT Wolkshausen, in der Fassung vom 07.02.2022, red. geändert am 02.05.2022
- „An der Lehmgrube I“ in Acholshausen (in Kraft seit 07.12.2002)
- Einbeziehungssatzung „Goldgrube, Teilflächen der Fl.Nrn. 255/2, 255/10 und 787“ in der Fassung vom 11.04.2016
- Einbeziehungssatzung „Goldgrube II, Fl.Nrn. 255/58, 255/60, 255/62 und Teilfläche Nr. 255/62“ in der Fassung vom 09.11.2020
- „Hirtenpfad I“, Gaukönigshofen in der Fassung vom 31.03.2014

## **C) Bestandsanalyse**

### **1. Lage im Raum**

Die Gemeinde Gaukönigshofen mit ihren Gemeindeteilen

- Acholshausen
- Eichelsee
- Fuchsenmühle
- Gaukönigshofen
- Rittershausen
- Wolkshausen

liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Gaukönigshofen liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Der Ortsteil Wolkshausen der Gemeinde Gaukönigshofen liegt im südwestlichen Bereich des Mittelzentrums Ochsenfurt, südlich des Verdichtungsraumes Würzburg. Die Entfernung nach Ochsenfurt beträgt ca. 12 km, nach Würzburg – dem Regierungssitz und wirtschaftlich-kulturellen Zentrum Unterfrankens - ca. 25 km.

Die Gemeinde Gaukönigshofen verfügt nur eingeschränkt über Gewerbe bzw. Industrie, die lokal Arbeitsplätze bereitstellen. Ein großer Teil der Bevölkerung arbeitet daher außerhalb des Gemeindegebietes.

Der Ortsteil Wolkshausen stellt hierbei eine typische Pendlergemeinde für das Regionalzentrum Würzburg, das Mittelzentrum Ochsenfurt sowie das Unterzentrum Giebelstadt dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Der Ortsteil Wolkshausen ist, bedingt durch seine Lage, ein beliebter Wohnstandort. Weiterhin liegt eine hohe landwirtschaftliche Nutzung vor. Gewerbe siedelt sich aufgrund der Infrastruktur überwiegend im Mittelzentrum Ochsenfurt und im Gewerbegebiet der Gemeinde Giebelstadt an.

## 2. Demographie

Bevölkerungsentwicklung in Gaukönigshofen (2010 – 2019) gemäß „Statistik kommunal 2020“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Redaktionsschluss 31. Mai 2021)

2010	2.468 Einwohner
2011	2.482 Einwohner
2012	2.495 Einwohner
2013	2.519 Einwohner
2014	2.485 Einwohner
2015	2.508 Einwohner (inkl. Asylbewerber)
2016	2.510 Einwohner (inkl. Asylbewerber)
2017	2.493 Einwohner
2018	2.487 Einwohner
2019	2.461 Einwohner
2020	2.484 Einwohner (Quelle: Wikipedia)

Die Statistik zeigt, dass die Bevölkerungszahlen von 2010 bis 2019 weitgehend stabil waren.

Entgegen der ursprünglichen langfristigen Prognosen steigt die Zahl der Bevölkerung in den vergangenen Jahren wieder an bzw. stagniert auf hohem Niveau.

Der Landkreis Würzburg hat für alle Gemeinden eine kleinräumige Bevölkerungsprojektion der MODUS – Wirtschafts- und Sozialforschung GmbH vorlegt. Die dortigen Varianten kommen für das Jahr 2025 je nach Berechnungsparametern zu Einwohnerzahlen von bis zu 2.586 Einwohnern (günstige Entwicklung).

Auch für den Landkreis Würzburg wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 1 % prognostiziert (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2015 bis 2035, Bayern in Zahlen, 2017).

Auch wenn das Mischgebiet der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen soll, ist neben der Entwicklung der Einwohnerzahlen die Belegungsdichte ein wichtiger Faktor für den Wohnflächenbedarf und somit die gemeindliche Entwicklung.

Die Belegungsdichte gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit leben. In den letzten Jahren sank dieser Wert zunehmend. Die Abnahme der Belegungsdichte ist durch den Trend zu kleineren Haushalten begründet. Ursache hierfür sind neben der Zunahme der älteren Bevölkerung der generelle Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen ergeben sich bei abnehmender Tendenz aktuell wie folgt:

Bayern:	2,2
Unterfranken:	2,3
Landkreis Würzburg:	2,1

Somit ergibt sich ein Wohnraumbedarf für das Gebiet der Gemeinde Gaukönigshofen – abhängig von der angesetzten Variante gemäß der Untersuchung von MODUS – für bis zu 125 neue Mitbürger. Bei einer Haushaltsgröße von 2,1 werden somit ca. 60 neue Wohneinheiten benötigt.

Dieser Nachfrage versucht die Gemeinde Gaukönigshofen durch die Ausweisung eines Mischgebiets in der Ortslage Wolkshausen Rechnung zu tragen.

### **3. Natur und Landschaft**

Die Änderungsbereiche berühren als Biotop kartierten Flächen bzw. ein Vogelschutzgebiet.

Biotopflächennummer: 6325-0136-013, Streuobstbestände  
Vogelschutzgebiet: 6426-471, Ochsenfurter und Uffenheimer Gau und  
Gaulandschaft

Gegenüber dem bislang gültigen Flächennutzungsplan werden neben Flächen, die bereits als überbaubare Flächen (Dorfgebiet, MD) ausgewiesen sind, auch bislang als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzte Flächen zukünftig als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Insgesamt wird so eine Fläche von ca. 7.200 m<sup>2</sup> zusätzlich zur Versiegelung vorgesehen.

Die hieraus resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch eingriffsmindernde und grünordnerische Maßnahmen sowie - soweit Bedarf besteht - außerhalb des Geltungsbereiches mit externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Details können dem Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans entnommen werden, welcher als eigenständiges Dokument vorliegt.



## **4. Siedlungsstruktur**

### **4.1 Allgemein**

Die Siedlungsstruktur wird durch die 7. Änderung insoweit beeinflusst, dass die Siedlungsentwicklung am südwestlichen Ortsrand eine Ortsabrundung entsteht.

Ziel der Gemeinde Gaukönigshofen ist es ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Modernisierung und Vergrößerung zu bieten, sowie neuen Gewerbeunternehmen Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stellen.

### **4.2 Infrastruktur**

Der Ortsteil Wolkshausen wird über die Staatsstraße 2270 an die Bundesstraßen B 13 und B19 sowie die Bundesautobahn A 3 und A7 angebunden.

Würzburg, der Regierungssitz Unterfrankens, liegt ca. 25 km nördlich vom Ortsteil Wolkshausen und ist über die Bundesstraße B 19 gut erreichbar.

Alle wichtigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind in der Gemeinde Gaukönigshofen, die ca. 3 km entfernt liegt, bzw. im Mittelzentrum Ochsenfurt (12 km) vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über den Fernwasserversorgung Franken (FWF). Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann somit qualitativ und quantitativ gewährleistet werden.

Die Gemeinde Gaukönigshofen ist mit Ihren Ortsteilen an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Ochsenfurt (AVO) angebunden.

Die Müllabfuhr in allen Ortsteilen erfolgt über dem Landkreis Würzburg, Team Orange.

## D) Planung

### 1. Ausgangsüberlegungen

Die in der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes umgewidmeten Flächen ergeben sich wie folgt:

Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für ein Dorfgebiet (MD) in Flächen für ein Mischgebiet (MI)



Dabei werden die wesentlichen Grundzüge des derzeit gültigen Flächennutzungsplans weiterhin beibehalten.

Die Umwidmung der Flächen begründet sich im Wesentlichen auf das Bestreben im Ortsteil Wolkshausen Flächen für Gewerbenutzung zur Verfügung stellen zu können. Dies soll im Zusammenspiel mit einer harmonischen Ortsabrundung erfolgen, wobei Flächen einbezogen werden sollen, auf die die Gemeinde Gaukönigshofen Zugriff hat, um auch entsprechende Bebauungspläne umsetzen zu können.

Eine Prüfung von alternativen Standorten in der Ortslage Wolkshausen wurde insbesondere im Hinblick auf folgende Faktoren durchgeführt:

- Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Verfügbarkeit der Flächen
- gute Möglichkeiten der Erschließung
- Lage der Flächen im Hinblick auf die Nutzungseignung

Die Änderungsflächen ergeben sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan und passen diesen lediglich an die aktuellen Erfordernisse an, indem bereits zur Bebauung vorgesehenen Flächen substituiert und bedarfsgerecht angepasst werden.

Zudem weisen die gewählten Erweiterungsflächen eine günstige Lage innerhalb des landwirtschaftlich geprägten Ortsteils auf, da nur in untergeordnetem Umfang auf hochwertige, für Landwirtschaft wertvolle und wirtschaftlich nutzbare Flächen zugegriffen werden muss.

Aufgrund der hohen Bonität der Böden im Ochsenfurter Gau ist zudem nur eine sehr eingeschränkte Bereitschaft zur Veräußerung von Flächen vorhanden. Nach intensivem Bemühen ist es der Gemeinde Gaukönigshofen gelungen Grunderwerb durchzuführen und so die Grundlagen für eine zukünftige Erschließung zu sichern.

Die Flächen stellen eine Ortsabrundung mit guter Einbindung in die bestehende Infrastruktur dar und können so sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell günstig erschlossen werden.

Durch diese günstige Lage ist auch eine sehr gute Integration in die bestehende Ortsstruktur gewährleistet.

Andere Fläche in der Ortslage Wolkshausen, die eine ähnlich günstige Lage und Struktur aufweisen, sind nicht vorhanden. Neben topografischen und infrastrukturellen Einschränkungen stehen entsprechende Flächen auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung.

## **2. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

Der Ortsteil Wolkshausen befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, weist jedoch aufgrund der guten Lage in der Nähe zur Gemeinde Gaukönigshofen im Hinblick auf die Lage als Wohnstandort Qualitäten des Verdichtungsraumes des Mittelzentrums Ochsenfurt auf.

Gemäß Regionalplan der Region Würzburg soll der ländliche Bereich der Region auch in seiner Funktion als Wohnstandort weiter gestärkt werden, um damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region zu dienen. Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit sind das Regionalzentrum Würzburg sowie das Mittelzentrum Ochsenfurt und geeignete Gemeinden in der Peripherie dieser Orte.

Mit der Lage an der Staatsstraße St 2270, liegt der Ortsteil Wolkshausen verkehrsgünstig, zum einen in Richtung des Mittelzentrums Ochsenfurt, zum anderen zum Regionalzentrum Würzburg.

Mit der Lage im sogenannten Ochsenfurter Gau, liegt der Ortsteil Wolkshausen jedoch auch eingebettet in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Insbesondere im Ochsenfurter Gau ist bei allen Planungen daher auch auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu achten. Dies gilt in besonderem Maße auch für landwirtschaftlich geprägte Ortslagen wie Wolkshausen.

Das LEP sowie der Regionalplan 2 der Region Würzburg legen die raumordnerischen Ziele (Z) und Grundsätze fest.

Im Rahmen der raumstrukturellen Entwicklung soll auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen und die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs als attraktive Alternative zum Individualverkehr angestrebt werden.

Gemäß Ziel 3.2 LEP, Ziel 3.2 B II RP2 und Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG sollen zunächst die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen ausgeschöpft und vorrangig genutzt werden.

Gemäß Ziel 3.3 des LEP sollen Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Dies ist am vorliegenden Standort in Wolkshausen zutreffend, da bereits gewerbliche Bebauung in der Nachbarschaft besteht.

### **3. Siedlungsentwicklung**

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gaukönigshofen ist von der Änderung im Flächennutzungsplan insofern betroffen, dass eine Ortsabrundung erreicht wird.

Der Stadtteil Wolkshausen befindet sich raumordnerisch im allgemeinen ländlichen Bereich, und ist noch deutlich landwirtschaftlich geprägt.

Die Neuansiedlung von entsprechenden MI-Flächen ist von wesentlicher Bedeutung, um die gesellschaftlichen und dörflichen Strukturen in dem Ortsteil aufrecht zu erhalten und ggf. zu stärken.

Die vorhandenen Flächen im Stadtteil Wolkshausen unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Flächen für die Erweiterung und Modernisierung von Gewerbebetrieben sind nicht vorhanden. Fehlende Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten sind ein Grund dafür, dass Unternehmen aus dem Gemeindegebiet abwandern.

Dem Verlust von Betrieben möchte die Gemeinde Gaukönigshofen mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets entgegenwirken.

Das Erfordernis eines Leerstands- und Flächenmanagements hat die Gemeinde Gaukönigshofen als Mitglied der Allianz Fränkischer Süden bereits erkannt.

Der Bereich „Innenentwicklung und Flächenmanagement“ stellt einen Kernbereich im ILEK der Allianz Fränkischer Süden dar. Die Siedlungsentwicklung soll sich daher im gesamten Gebiet der Allianz Fränkischer Süden an dem Motto „Innen vor Außen“ ausrichten. So sollen die traditionellen Ortskerne geschützt und aufgewertet werden. Derzeit wird eine Erfassung von Baulücken bzw. Flächenreserven sowie Leerständen und Gebäuden mit Leerstandsrisiko erstellt.

Im gesamten Allianzgebiet sollen jedoch auch attraktive Flächen für eine Neuansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben identifiziert und entwickelt werden.

Zur Berücksichtigung der übergeordneten Leitsätze zum Flächensparen und zur Innenentwicklung von Altorten wurden vom Gemeinde Gaukönigshofen Untersuchungen in den Ortsteilen durchgeführt. Die Gebäude und der Bauflächenbestand wurden auf ihre eigentumsrechtliche Verfügbarkeit geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass in Wolkshausen aktuell kaum Anwesen leer stehen, wobei einige baufällig sind.

Dem Grundsatz „Innen vor Außen“ hat sich die Gemeinde Gaukönigshofen mit großem Engagement verschrieben. Bereits mehrfach und unter großem Einsatz des Gemeinderates wurden Eigentümer von Leerständen schriftlich und auch persönlich nach Verkaufsinteresse befragt.

Leerstehende Häuser im Altortbereich, die zu einem angemessenen Preis angeboten werden, werden innerhalb kürzester Zeit an Privatpersonen verkauft. Die bestehenden Leerstände sind darauf zurückzuführen, dass bei einem veranschlagten, nicht marktgerechten Kaufpreis keine Kaufinteressenten vorhanden sind, oder kein Verkaufswille des Eigentümers besteht. Von Seiten des Gesetzgebers steht der Kommune allerdings nur ein eingeschränktes Instrumentenportfolio zur Verfügung, um rechtlich agieren zu können.

Im Koalitionsvertrag der alten Bundesregierung vom 07.02.2018 wurde unter Zeile 5123 ff vereinbart, durch Einführung einer Grundsteuer C für Gemeinden die Möglichkeiten zur Verfügbarmachung von Grundstücken für die Wohnnutzung zu verbessern. Im Regierungsentwurf für ein Bayerisches Grundsteuergesetz, Stand 06.12.2020, ist jedoch keine Ermächtigung für eine Grundsteuer C vorhanden.

Im ILEK ist die selektive Abwanderung jüngerer Menschen als Schwäche formuliert. Dem gilt es durch geeignete Maßnahmen wie die Sicherung eines guten Arbeits-, Bildungs-, Versorgungs- und Freizeitangebotes vor Ort entgegenzuwirken. So sollen Familien mit Kindern durch ein attraktives Lebensumfeld und gutes und preisgünstiges Wohnraumangebot von einer Abwanderung abgehalten werden.

Dies lässt sich nur realisieren, wenn neben einer zielgerichteten Innenentwicklung auch attraktive Grundstücke für Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt werden können, um ortsnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen.

Dies führt zu einer Stärkung der kleinen Gemeinden und ihrer Ortsteile und somit zu einer Stärkung des ländlichen Raums. Weiterhin kann so als Nebeneffekt das Leerstandrisiko bestehender Gebäude reduziert werden, wenn Arbeitsplätze vor Ort vorhanden sind.

Ein sinnvoller alternativer Standort für eine städtebauliche Gewerbe-erweiterung im Ortsteil Wolkshausen ist nicht vorhanden

Das Areal ist im Norden und Osten bereits durch bestehende Wohn- und Gewerbenutzung geprägt. Die Anbindung an vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist hier günstig. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Staatsstraße St 2270 erfolgen.

Im Ergebnis bietet das Gebiet „Tiergarten“, das im Flächennutzungsplan teilweise bereits als Dorfgebiet dargestellt ist und mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erweitert wird, gute Voraussetzungen für eine Ausweisung als Mischgebiet. Durch die Überplanung wird eine Ortsabrundung auf Flächen vorgenommen, die im bebaubaren Bereich bereits im kommunalen Eigentum stehen. Dadurch ist gewährleistet, dass eine zeitnahe und geordnete Bebauung stattfindet.

Der Standort stellt hierbei eine tatsächliche Ortsabrundung unter Einbeziehung bestehender Gebäude und gewerblicher Nutzungen dar. Die Einbindung der neuen Gebäude in das Ortsbild und die Landschaft wird durch Festsetzungen zu Baugestalt und Grünordnung sichergestellt.

Somit sind die Flächen für eine Überplanung als Mischgebiet bestens geeignet. Andere Flächen, die in gleichem Umfang annähernd gleiche Vorteile aufweisen, sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Auf der Basis der regen Nachfrage nach Flächen für Gewerbebetriebe wird nur in dem Umfang Fläche als Baufläche ausgewiesen, wie es auch dem tatsächlichen Bedarf entspricht.

Die bereits im Flächennutzungsplan als MD-Fläche vorgesehenen unbewohnte Innenbereichsfläche bietet mit der geplanten Erweiterung aufgrund des guten Anschlusses an die Staatsstraße 2270 die Möglichkeit zu Erweiterung für Gewerbebetreibende. Das Areal ist bereits im Norden und Osten durch bestehende Nutzungen geprägt. Arbeitsplätze können dezentral erhalten werden:

Die Erschließung kann kleinräumig an die Staatsstraße 2270 erfolgen ohne den gesamten Ort zu tangieren. Die Verkehrsbelastung für die bestehenden Grundstücke wird somit kaum verändert.

#### **4. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Vorhabensträger hat das Plangebiet u. a. hinsichtlich folgender Kriterien ausgewählt:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Lage der Fläche im Hinblick auf die Nutzungseignung
- Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen

Im Plangebiet bzw. auf externen Flächen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltauswirkungen vorgesehen.



## 5. Neuausweisung

Die Änderungsflächen grenzen an bestehende Dorfgebiete an.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der Ortsrand abgerundet, durch die entsprechende bauliche Gestaltung soll die mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes minimiert werden.

Änderungsfläche	<b>Mischgebiet Wolkshausen</b>	Gesamtgröße:	10.196 m <sup>2</sup>
Flur-Nr.:	Fl.-Nr., 928, 928/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 613, 773/3, und 927 Gemarkung Wolkshausen		
Aktuelle Nutzung:	Wohnflächen, Ackerflächen		
Angrenzende Nutzungen:	Dorfgebiet (MD), Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen		
Bisherige Ausweisung im FNP: Vorgeschlagene neue Ausweisung:	Dorfgebiet (MD), Landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen Mischgebiet (MI)		
Mögliche Anzahl von Bauplätzen:	2		
<u>Städtebauliche Beurteilung:</u>	<u>Landschaftsplanerische Beurteilung:</u>		
Mischgebiet (MI), Schutzgrad Immissionsschutz: MI Erschließung unproblematisch	Fläche für die Landwirtschaft wird versiegelt		
<u>Zu erwartender Eingriff:</u>	<u>Ausgleich:</u>		
Versiegelung, Flächenentzug in der Landwirtschaft, Veränderung des Landschaftsbildes	Wird auf Ebene des Bebauungsplans mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.		

## **E) Durchführung des Verfahrens**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 07.02.2022 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Der Beschluss wurde am 28.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die am Verfahren beteiligt werden, können der beigefügten Liste im Anhang zur Begründung entnommen werden.

### **3. Beteiligung der Bürger**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Bürger möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich zu unterrichten.

Aus diesem Grund lag der Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 07.03.2022 bis zum 08.04.2022 in den Räumen der Gemeinde Gaukönigshofen, Bauamt, Hauptstraße 16, 97253 Gaukönigshofen, während der allgemeinen Dienststunden von:

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 8.00 Uhr bis 12.30 Uhr  
Mittwoch: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr  
aus.

Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

#### **4. Auslegung**

Plan und Begründung des Entwurfs der 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 06.02.2023 lagen während der Sprechzeiten in der Zeit vom 06.03.2023 bis 07.04.2023 in den Amtsräumen der Gemeinde Gaukönigshofen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Parallel zur Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in schriftlicher Form mit Hinweis auf die auf der Homepage veröffentlichten Unterlagen.

Die hier geäußerten Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat im Anschluss bewertet und abgewogen.

#### **5. Feststellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom [REDACTED] die 7. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 5 BauGB festgestellt.

#### **6. Genehmigungsvermerk**

Das Landratsamt Würzburg hat mit Bescheid vom [REDACTED] die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom [REDACTED] gemäß § 6 BauGB genehmigt.

## 7. Bekanntmachung der Genehmigung

Die Erteilung der Genehmigung für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Damit wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

### GEMEINDE GAUKÖNIGSHOFEN

Gaukönigshofen, den .....

.....  
Johannes Menth, 1. Bürgermeister

## Liste der Träger öffentlicher Belange

1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Würzburg
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3	Amt für ländliche Entwicklung
4	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ - Bauleitplanung
5	Bayer. Landesamt für Umwelt
6	Bayerischer Bauernverband
7	Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld
8	Bezirk Unterfranken, Fachberater für Fischerei
9	Bund Naturschutz, Kreisgruppe Würzburg
10	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat I 3 (TöB)
11	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
12	DB Netz AG, Deutsche Bahn AG DB Immobilien KTB
13	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
14	Deutsche Telekom Technik GmbH
15	Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB)
16	Ericsson Services GmbH, Abt. Bauleitplanung
17	Pfarreiengemeinschaft Zu den Schutzengeln im Gau, Gaukönigshofen
18	Fernwasserversorgung Franken
19	Gasversorgung Unterfranken GmbH
20	Handelsverband Bayern, Der Einzelhandel e.V.
21	Handwerkskammer für Unterfranken
22	Industrie- und Handelskammer
23	Kommunalunternehmen, Stadtwerke Ochsenfurt (KSO)
24	Kreisbrandrat, Herr Reitzenstein
25	Kreisheimatpfleger, Herr Hermann Oberhofer
26	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
27	Landesjagdverband Bayern e.V., z. Hd. Herrn Dr. Damme
28	Landratsamt Würzburg

29	N-ergie netz
30	NVM – Nahverkehr Würzburg-Mainfranken GmbH
31	PLEDOC GmbH
32	Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
33	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
34	Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
35	Regierung von Unterfranken, Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz
36	Regionaler Planungsverband Würzburg, Landratsamt Main-Spessart
37	Staatliches Bauamt Würzburg
38	Stadtwerke Würzburg AG
39	Team Orange, Kommunalunternehmen Landkreis Würzburg
40	Telefónica Germany GmbH & Co. KG
41	Tennet TSO GmbH
42	vvm Verkehrsunternehmens- Verbund Mainfranken GmbH
43	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Koordinationsanfragen
44	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg
45	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung (AVO) im Raum Ochsenfurt
46	Gemeinde Sonderhofen
47	Stadt Ochsenfurt
48	Markt Giebelstadt
49	Deutscher Alpenverein e.V.
50	Landesfischereiverband Bayern e.V.
51	Landesjagdverband Bayern e.V.
52	Landesverband für Höhlen- und Karstforschung in Bayern e.V.
53	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.
54	Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
55	Verein zum Schutz der Bergwelt
56	Wanderverband Bayern
57	Verein Wildes Bayern e. V. –Aktionsbündnis zum Schutz der Wildtiere und ihrer Lebensräume in Bayern